

Előterjesztés

A napirendet tárgyaló ülés dátuma:	2025. június 24.
A napirend sorszáma:	2.
A napirend tárgya:	Ajánlattételi felhívás közzététele a Nógrádsipek 16 hrsz-ú ingatlan értékesítésére
A napirendet tárgyalja:	képviselő-testület
Az előterjesztést készítette:	dr. Kiss Tamás jegyző
Előterjesztő:	Doman Ferenc polgármester
Mellékletek száma:	2
A napirendet tárgyaló ülés típusa-1:	nyílt / zárt
A napirendet tárgyaló ülés típusa-2:	soros / soron kívüli
Az elfogadáshoz szükséges többség típusa:	egyszerű / minősített
A szavazás módja:	nyílt / titkos

Tisztelt Képviselő-testület!

Széki Gabriella 2025. február 26-án írásbeli kérelmet terjesztett elő a képviselő-testülethez az 1/1 arányban önkormányzati tulajdonú, Nógrádsipek 16 hrsz-ú, természetben 3179 Nógrádsipek, Árpád út 7. szám alatti, kivett lakóház, udvar megnevezésű, összesen 466 m² alapterületű ingatlan adásvétele kapcsán.

Az írásbeli kérelem az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Az ingatlan tulajdoni lapja az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Az ingatlan állapotát, a helyben szokásos árakat és az előzményeket figyelembe véve 5.000.000.- Ft-os, azaz ötmillió forintos minimum kikiáltási árat javaslok megállapítani.

Nógrádsipek Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2013. (VI.11.) rendeletének 10. § (2) és (3) bekezdése szerint:

(2) Az egyes korlátozottan forgalomképes törzsvagyont a forgalomképességre vonatkozó korlátok figyelembevételével lehet értékesíteni.

(3) Az üzleti vagyont az alábbiak szerint lehet értékesíteni

a) a képviselő-testület a 15 millió Ft-ot meghaladó értékű vagyon értékesítéséről ingatlanforgalmi szakportálokon való hirdetéssel, a legjobb ajánlattevő javára dönt, **a 100 ezer Ft-tól 15 millió Ft-ig terjedő értékhatár között az önkormányzat hirdetőtábláján és honlapján hirdeti meg a vételi ajánlattétel jogát.**

A Nógrádsipek 16 hrsz-ú ingatlan (Tájház) a rendelet 3. számú melléklete értelmében az önkormányzat üzleti vagyoni körbe tartozó vagyonába került besorolásra, tehát forgalomképes.

Javaslom, hogy a bírálati szempont a legmagasabb összegű ajánlati ár legyen azzal, hogy legfeljebb 5 éves részletfizetési konstrukció biztosított a vételár megfizetésére. Az ajánlattételi felhívásban feltételként javaslok megállapítani, hogy az ingatlan jövőbeni hasznosításával turisztikai és/vagy kulturális attrakciót hozzon létre az ajánlattevő, amelyre legalább 5 éves fenntartási kötelezettséget vállal.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozat elfogadására.

Határozati javaslat:

**Nógrádsipek Község Önkormányzata Képviselő-testületének
/2025. (VI. 24.) önkormányzati határozata**

Nógrádsipek Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozat melléklete szerinti tartalommal pályázati felhívást tesz közzé a Nógrádsipek 16 hrsz-ú ingatlan értékesítésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 15 nap

1. melléklet a /2025. (VI.24.) önkormányzati határozathoz

**AJÁNLATTÉTELI FELHÍVÁS
ingatlan értékesítésére**

Nógrádsipek Község Önkormányzata Képviselő-testületének
/2025.(VI.24.) önkormányzati határozata alapján

1. A pályázatot kiíró megnevezése, székhelye

Nógrádsipek Község Önkormányzata
3179 Nógrádsipek, Jókai út 4.

2. A pályázat célja

A Képviselő-testület a /2025.(VI.24.) önkormányzati határozata alapján nyilvános pályázat önkormányzati ingatlan értékesítésére.

3. Nógrádsipek Község Önkormányzata értékesítésre hirdeti az alábbi ingatlant:

Helyrajzi szám	Nógrádsipek 16
Tulajdoni hányad	1/1
Alapterület (m2)	466 m2
Megnevezés	kivett lakóház, udvar
Teher	Az ingatlan per-, teher- és igénymentes
Bruttó kikiáltási ár (Ft)	5.000.000.-

4. Az ingatlan hasznosítási lehetőségei

Az ingatlan a helyi építési szabályzat előírásai szerint **falusias lakóterület (Lf-2)** övezetbe tartozik.

Az övezeti előírásokat Nógrádsipek Község Önkormányzata Képviselő-testületének Nógrádsipek Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2024. (XII. 30.) önkormányzati rendelete tartalmazza.

4. § (1) Nógrádsipek közigazgatási területén az alábbi építési övezeteket rögzíti a Szabályozási terv:

- a) **Falusias lakóterület Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-4 jelű építési övezetei**
- b) Településközponti vegyes terület Vk-1 és Vk-2 jelű építési övezetei
- c) Intézményterület Vi-1 és Vi-2 jelű építési övezetei
- d) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz jelű építési övezete
- e) Üdülőházas üdülőterület Üü jelű építési övezete
- f) Különleges beépítésre szánt pincés terület Kpi jelű építési övezete

- g) Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület Kmű jelű építési övezete
- (2) Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázatát a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázatát a 3. melléklet tartalmazza.
- (4) Az építési övezetekben:
- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén, 18,0 m-nél rövidebb homlokvonalú telken, az épületeket a környezetre jellemző – újonnan beépítésre szánt területen az északi irányhoz közelebb eső – oldalhatáron, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságra kell elhelyezni (kötelező építési vonal).
 - b) az előkert mérete a szomszédos telkeken kialakult állapothoz igazodó, annak hiányában legalább 5,0 m.
 - c) a hátsókert mérete 30,0 m-nél hosszabb telkek esetén legalább 10,0 m, egyéb esetben legalább 6,0 m.
 - d) a szabályozási tervlapon „Telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész” jelöléssel lehatárolt terület legalább 80%-át zöldfelületként kell megtartani.
 - e) a 3. mellékletben feltétellel elhelyezhetőként megjelölt melléképítmények csak a szomszédos ingatlanok használatát nem zavaró módon helyezhetők el.

5. A pályázat meghirdetése

A pályázatot a Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján és az önkormányzat honlapján kell közzétenni.

6. Fizetési feltételek

A vételárat a szerződéskötéskor kell egy összegben megfizetni vagy átutalni, illetőleg legfeljebb 5 év időtartamú kamatmentes részletfizetés lehetséges.

7. Az ajánlat tartalmi elemei

Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) az ajánlattevő neve, székhelye (lakóhelye), telefonszáma, e-mail címe, aláírása,
- b) nyilatkozat a 60 napos ajánlati kötöttség vállalására, melynek kezdő időpontja az ajánlatok bontásának napja,
- c) nyilatkozat a pályázati kiírásban foglalt feltételek elfogadására, az általa vállalt kötelezettségekre és a vételár összegére, a fizetés módjára vonatkozóan,
- d) az ajánlattevő nyilatkozata arra vonatkozóan, hogyan kívánja hasznosítani az ingatlant.
- e) az ajánlattevő nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy az ingatlan jövőbeni hasznosításával turisztikai és/vagy kulturális attrakciót hoz létre az ajánlattevő, amelyre legalább 5 éves fenntartási kötelezettséget vállal.

8. Pályázati biztosíték

A kiíró nem kér pályázati biztosítékot az ajánlatok benyújtása során.

9. Az ajánlatok benyújtásának helye, módja és időpontja

Az ajánlatot zárt borítékban, papíralapon 1 példányban személyesen vagy postai úton kell benyújtani a Varsányi Közös Önkormányzati Hivatal Nógrádsipeki Kirendeltségén (3179 Nógrádsipek, Jókai út 4.) 2025. július 10. 16.00 óráig. Az ajánlat külső csomagolásán szerepeljen az ajánlattevő személy neve, címe, és a "Vételi ajánlat 16 hrsz" szöveg.

10. Az ajánlatok felbontása

Az ajánlatok felbontásának helye és ideje:

Varsányi Közös Önkormányzati Hivatal Nógrádsipeki Kirendeltsége
2025. július 10. 16.00 óra

11. Az ajánlatok elbírálási szempontja

A pályázatok elbírálásának szempontja a legmagasabb összegű ajánlati ár, azzal, hogy egyenlő összegű ajánlati árak esetén a képviselő-testület versenytárgyalást tart.

12. Döntés

A döntést Nógrádsipek Község Önkormányzatának Képviselő-testülete hozza meg, a soron következő ülésén.

13. További információ

A pályázattal kapcsolatban kérdéseket írásban fogadunk a nogradsipek@sipek.hu e-mail címen.

A kiíró fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot érvényes ajánlatok esetén is eredménytelennek nyilváníthatja.

Amennyiben az ajánlattevő jogi személy vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, az ajánlatnak tartalmaznia kell a 30 napnál nem régebbi cégkivonatot és aláírási címpéldányt.

Nógrádsipek, 2025. június 23.

Tisztelettel:

Doman Ferenc sk.
polgármester

Tárgy: Árpád út 7. sz ingatlan

Feladó: Örökkék Webshop <webshop.orokkek@gmail.com>

Dátum: 2025.02.26. 12:39

Címzett: Nógrádsipek Község Önkormányzata <nogradsipek@sipek.hu>

Tisztelt Polgármester úr és Jegyző úr, kedves Feri és Tamás!

A helyzet specifikussága és a vezetőváltás miatt bonyolulttá vált, bár egyszerűnek indult helyiség bérleti/használati kérdés lezárására szeretnék javaslatot tenni a Nógrádsipek, Árpád út 7. sz alatti ingatlannal kapcsolatban.

Mint ismeretes, először két éve néztük meg az ingatlant, ami kifejezetten rossz állapotú, komfort nélküli (csak áram és víz egy falikút formájában), de szívemnek mégis azonnal kedves ház, melybe azonnal beleálmodtam a képfestő műhelyt.

Akkoriban erről az önkormányzati ingatlanról közös üzemeltetésben álmodoztunk, hogy a korábbi faluház vízió is érvényesülhessen.

Az idő előrehaladtával és az én műhelyköltöztetési időkorlátom miatt el kellett kezdenem az épület felújítását és funkcionálóvá tételét.

Egyre több és több pénzt kellett rákölteni, a tervezetet jóval meghaladó mértékben, így már a tavalyi választások előtt felmerült annak az ötlete, hogy egyszerűbb volna, ha megvásárolnám az ingatlant, mivel közel annyit tettem bele, mint a felbecsült értéke. Így ha ez az összeg beleszámítana egy bérleti díjba, akkor évtizedes konstrukció lenne belőle...

Ezt és egy esetleges közös üzemeltetés nehézségeit is figyelembe véve, szeretném vételi szándékomat jelezni az ingatlanra, bízva egy méltányos és kedvező ajánlatban az Önkormányzat részéről, mely figyelembe veszi:

- a rettenetes romos, kiinduló állapotra vonatkozó értékbecslést
- a helyi ingatlanpiaci és gazdasági helyzetet
- azt, hogy egy olyan attrakciót hoztam létre és kívánok üzemeltetni, ami turisztikai és kulturális szempontból is vonzerő a falunak
- hajlandó vagyok fenntartási kötelezettséget vállalni a műhelyre, mint közösségi térre
- évente meghatározott számú térítésmentes workshop tartását az Önkormányzat által megjelölt eseményeken vagy csoportoknak (óvoda, gyerekek, nyugdíjasok, dolgozók, presztízs személyek stb)
- készíthetek protokolláris célokra speciálisan községi ajándékokat
- a vételárat csak részletekben vagy halasztott formában tudom rendezni, mivel az ingatlanra még most is folyamatosan költeni kell

Mindezek figyelembe vételével várom ajánlatukat, tisztelettel

Széki Gabriella

ÖRÖKKÉK // EVERBLUE

webshop.orokkek@gmail.com

tel: +36.30.989.3489

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/15562/2025
2025.06.23

Szektor: 53

NÓGRÁDSIPEK

Belterület 16 helyrajzi szám

3179 NÓGRÁDSIPEK Árpád út 7.	I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter. kat.jöv adatokat ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar	0	466	0.00	
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 35912/2/2008.05.19 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: NÓGRÁDSIPEK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA cím: 3179 NÓGRÁDSIPEK Jókai út 4 törzsszám: 15451361	II R É S Z			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 40388/2/2012.07.26 Vezetékjog VMM-476/2012 engedély számú (20738) Nógrádsipek 0,4 kV-os 1.sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 6 m2 területnagyságra. jogosult: név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT törzsszám: 13804495 cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.	III R É S Z			

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap helyi önkormányzat, illetve azok társulásai közszolgáltatásait érintő beruházások megvalósítása érdekében benyújtandó közösségi, illetőleg nemzeti forrásból nyújtott támogatással megvalósuló pályázatok dokumentációjának elkészítése céljából került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE